

T	A	T	A
L	O	K	A

JURNAL TATA LOKA; VOLUME 10; NOMOR 1; JANUARI 2008
© 2008 Biro Penerbit Planologi UNDIP

EFEKTIVITAS SISTEM PEMBIAYAAN KPR DALAM PENYEDIAAN RS/RSS DI KOTA SEMARANG

EFFECTIVITY FUNDING SYSTEM KPR IN AFFORDABLE RS/RSS IN SEMARANG CITY

By :

Erma Kusumaningsih dan Wido Prananing Tyas

Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro
(email: wido.prananing.tyas@pwk.undip.ac.id)

Abstract: *Housing is one of human basic needs. It means growth of population will increase demand of housing. Fullfilment of housing need related with people's income. Almost 50-60% Semarang population is being low income (Raharjo, 2000:444), so RS/RSS become one of the ways to fulfill housing need, which needs housing finance system for supporting its supply. In fact, KPR as a housing finance faced with some problems. So, the study of effectiveness of KPR finance system will be important to do. The goal of this study is to identify the effectiveness of KPR finance system for providing RS/RSS in Semarang city. This study is based on rational approach and used both of qualitative and quantitative methods, which qualitative as priority approach. Respondent of this study are developers (Perumnas & REI), financial institution (BTN) and debtors of KPR RS/RSS. This study used two stage sampling. Firstly, purposive sampling is used for hunting location of RS/RSS. Secondly, stratified random sampling is used for selecting representatives of KPR RS/RSS debtor. This study observed RS/RSS in Semarang city, which is provided by Perumnas and private developers (REI).Based on this study, KPR finance system is effective in the mechanism easiness, affordability and target accuracy. But it isn't effective yet in the resource availability and ability to solve problem. Resource availability is the most important criteria. In fact, KPR finance system lack of resource availability, especially a housing finance source. Besides, there is a lack of an adequate financial institutional system (banking) and government policy. These problems cause KPR finance system can not solve the problem. The conclusion of this study is KPR finance system isn't effective yet. It reflects that there are many things should be straighten up, especially for operating the long-term housing finance system. It will be supported by adequate housing finance source, financial institution and its policy. Besides, therole of financial institution (banking) should be increased for supporting RS/RSS supply in Semarang city.*

Keywords: *effectiveness, KPR housing finance system, RS/RSS*

PENDAHULUAN

Manusia, selain memerlukan sandang dan pangan, juga memerlukan perumahan sebagai kebutuhan dasar. Oleh karena itu, sebagai konsekuensinya perlu disediakan perumahan

untuk memenuhi kebutuhan dasar tersebut demi keberlanjutan hidup manusia (Reksohadiprodjo & Karseno, 1994:65).

Seiring dengan penambahan jumlah penduduk maka kebutuhan akan perumahan juga meningkat. Dalam kondisi ideal,

peningkatan kebutuhan perumahan perlu dibarengi dengan penyediaan perumahan. Perumahan menjadi sektor utama pada perekonomian nasional dan berperan penting dalam pembangunan kota (Zhang, 2000:339). Hal ini karena perumahan merupakan salah satu aktivitas utama kota yang ditandai besarnya guna lahan kota untuk kawasan perumahan. Secara agregat dalam skala nasional, akhirnya besaran kapital dalam pemenuhan kebutuhan perumahan ini akan menjadi penting dalam proses pembangunan perekonomian negara karena dapat memicu potensi pertumbuhan belanja per kapita.

Selama ini sekitar 85% pembangunan perumahan di Indonesia terlaksana atas upaya penduduk sendiri dengan sistem berbasis rumah tangga Sedangkan 15% sisanya terlaksana dengan sistem pembiayaan formal (Cahyana & Sudaryatmo, 2002:93).

Seperti halnya yang terjadi pada kota-kota di Indonesia pada umumnya, pembangunan perumahan di Kota Semarang sebagian besar terlaksana oleh masyarakat secara informal dengan sumber dana informal pula. Sedangkan untuk penyediaan perumahan secara formal dilakukan oleh pengembang swasta maupun Perumnas melalui sistem pembiayaan yang formal pula. Untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang hingga kini berkisar 50-60% dari keseluruhan penduduk Kota Semarang (Rahardjo, 2000:444), telah dikembangkan RS/RSS di Kota Semarang.

RS/RSS merupakan salah satu upaya untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang hingga kini berkisar 50-60% dari keseluruhan penduduk Kota Semarang (Rahardjo, 2000:444). Hanya saja penyediaan RS/RSS sampai saat ini belum mampu memenuhi kebutuhan perumahan seluruh masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini salah satunya terkait dengan kendala pada pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS tersebut.

Ketersediaan sumber daya yang berupa infrastruktur finansial (sumber pembiayaan jangka panjang, lembaga keuangan, dan kebijakan) merupakan salah satu faktor penting sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS. Kendala pokok yang dihadapi pada pelaksanaan sistem pembiayaan KPR dalam

penyediaan RS/RSS yaitu ketidaktersediaan sumber pembiayaan perumahan jangka panjang yang menyebabkan terjadinya *mismatch* pendanaan yang dialami lembaga pemberi KPR seperti perbankan (www.jaknews.com). Data statistik Bank Indonesia menunjukkan bahwa sebagian besar dana perbankan terdiri dari dana jangka pendek, yaitu dalam bentuk simpanan dan giro yang memiliki jangka waktu kurang dari satu tahun (www.republika.co.id). SMF yang diharapkan menjadi lembaga pembiayaan jangka panjang sebagai upaya untuk menjembatani kesenjangan antara sumber dana jangka pendek dengan kredit perumahan yang jangka panjang belum beroperasi. Padahal SMF merupakan lembaga intermediasi yang menghubungkan bank pemberi KPR dengan sumber pembiayaan jangka panjang. SMF sendiri bertujuan untuk memberikan pasokan dana jangka panjang kepada bank pemberi KPR (www.jaknews.com).

Penyediaan RS/RSS di Kota Semarang telah melibatkan lembaga keuangan dalam pembiayaannya, terutama BTN yang berperan dalam penyaluran KPR RS/RSS. Pada dasarnya terdapat banyak bank yang dilibatkan dalam penyaluran KPR RS/RSS. Namun dari 30 bank yang telah menandatangani kesepakatan, hanya 6 bank yang turut terlibat dalam penyaluran KPR RS/RSS yaitu BTN dan beberapa BPD (www.jaknews.com). Selama ini, lembaga keuangan yang berperan besar dan memiliki fokus kegiatan dalam pembiayaan perumahan yaitu BTN. Bank-bank lain masih enggan bergerak dalam penyaluran KPR, terutama KPR RS/RSS karena KPR RS/RSS merupakan kredit jangka panjang 5-20 tahun yang ditujukan bagi kelompok sasaran yang berupa masyarakat berpenghasilan rendah. Bagi perbankan, kondisi ini meningkatkan resiko likuiditas karena kekhawatiran bank terhadap tidak lancarnya pengembalian kredit oleh debitur karena terkait dengan kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah yang terbatas (www.republika.co.id). Selanjutnya, sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS belum melibatkan lembaga keuangan mikro, seperti BPR yang lebih dapat dijangkau masyarakat berpenghasilan rendah. Kota Semarang juga belum mempunyai kebijakan khusus yang mendukung dan mengatur mengenai sistem pembiayaan dalam penyediaan perumahan, terutama RS/RSS. Keberadaan kebijakan penting sebagai payung dalam